

林肯大郡金龍社區 113 年服務合約招標文件

招標期間：自民國 112 年 11 月 10 日起至民國 112 年 11 月 23 日 19:30 截止(收件為準) 聯絡人：管理室 總幹事 陳郭隆

決標時間：民國 112 年 11 月 23 日 晚間 19:30 於社區管委會

合約期間：自民國 112 年 12 月 1 日起至民國 113 年 11 月 30 日止
(得標公司必須於 11/24 確定總幹事與組長並至本社區進行細部了解與交接一周。)

服務內容面向

1. **管理社區財務**：物業公司負責管理社區的財務，包括收取追討管理費、停車清潔費等，並定期向管委會報告財務狀況。
2. **維護社區安全**：保全人員負責巡邏社區，確保社區內沒有不法行為發生，並及時處理突發事件。
3. **督管社區環境**：物業公司負責督管社區環境的清潔和整理狀況，保持社區的整潔和美觀。
4. **維護社區設施**：物業公司負責社區設施的維護和保養與叫修，確保社區設施的正常運轉。
5. **協助管委會工作**：
 - 行政事務管理、規章制定執行、會議籌備召開、財務規劃管理、建物管理諮詢、公設管理與活動企劃、公關聯繫與適法業務等。
 - 依排定年度各項會議議程彙整，參與會議並撰寫會議記錄。
 - 依規定完成各項工作時程表，管理行事曆，並負責管理委員會議協調與安排。

公司資格

1. 投標之公寓大廈管理維護公司應具資格證明：
 - (1) 內政部營建署核發(法定資本額壹仟萬元含以上)營業公司登記證
 - (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
 - (3) 本年度公寓大廈管理維護公司同業公會核發之合法管理公司會員證書
 - (4) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)
 - (5) 具備大型公寓社區 600 戶以上承包經驗
2. 投標之保全公司應具資格證明

- (1) 內政部警政署核發(法定資本額肆仟萬元含以上)保全業經營許可證明
- (2) 地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表
- (3) 本年度保全同業公會核發之合法保全公司會員證書
- (4) 本年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書
- (5) 銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)
- (6) 具備大型公寓社區 600 戶以上承包經驗

服務人員資格

總幹事需要具備以下資格：

1. 65 歲以下 男女不拘
2. 參加由中央主管機關舉辦之事務管理人員講習，並經測驗合格領得講習結業證書
3. 應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件備查（良民證）

保全人員需要具備以下資格：

1. 65 歲以下 男女不拘
2. 保全訓練護照。
3. 應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件備查（良民證）

※ 以上人員由服務公司提出並經管委會核可後方能進駐。

※ 服務人員進駐經三個月試用考核不適者，社區管委會可要求於一周內更換。

總幹事工作職掌

- 執行管委會決議事項。
- 現場服務人員之督導及考核。
- 大樓公共災害之預防與管理。
- 擔任服務團隊溝通窗口，執行所有履約事項及服務社區現場人力調度。
- 落實各項管理辦法及大樓規約條例之執行。
- 代表管委會執行對內、外協調各項公共行政事務。
- 財務管理及各項應收費用催繳。
- 每日之設備、安全、機電、環保…等例行性巡檢督導。
- 申告及反應事項之彙整、處理、回報。
- 彙整、呈報各項管理報表。

- 各項年度計劃規劃及執行。
- 臨時交辦事項及現場緊急事件與人員調度處理。

安管組長工作職掌

- 配合及協助總幹事工作。
- 保全警衛的工作做派遣與督導考核。
- 各項管理報表彙整呈報。

駐衛保全工作職掌

一、工作時間：

24 小時輪班制，分日夜班

二、工作內容：

- 門禁管制：訪客登記通報及指引。(早晚上下班尖峰時間車道立哨)
- 掛號信件、包裹登記及一般管理。
- 安全與安寧維護：防止推銷、閒雜人等任意進入社區影響管制任務。
- 停車場管理：車道管制、車格(位)管理、車輛出入管制及引導。
- 夜間巡邏：安全梯、頂樓、地下室及周邊死角巡查以及重要區域巡視等
- 燈火管制:照明開關、不必要之燈火管制；緊急照明燈巡查
- 防竊(火)措施:消防、監視或保全、門禁等監管，緊急狀況通報業管單位
- 災防/防颱措施:警報警示；做好災防/防颱準備工作及復原工作
- 紀錄工作時間內發生事件經過。
- 遇有下列狀況應主動處置：
 - 責任區或發現異常狀況應報告管理者及管委會協同處置。
 - 責任區或發現緊急災變應報告管理者及管委會並協助處理。
 - 遇有事故無法處置或由執法機關處理時，應在事故週邊疏導群眾防止事件擴大。
 - 火警通知消防隊、事故依情況通知管區警員或權責機關。
- 接受管理單位主管指揮執行勤務。

金龍特區社區 公寓大廈管理維護/保全公司資格審核表

項次	投標公司應檢附資料	資格評鑑
(1)	內政部營建署核發(法定資本額肆千萬/壹仟萬元以上)營業公司登記證	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(2)	地方政府機關核發之營業公司設立變更登記表	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(3)	本年度公寓大廈管理維護公司同業公會/保全同業公會核發之合法管理公司會員證書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(4)	銀行一年內第一類票據信用資料查覆表(無退票證明)	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
(5)	當年度依保全業法規定投保保全業責任保險證明書	<input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格
權責審核委員 簽名		審核委員根據參標公司應備審核資料是否合格，在內打 V

金龍特區社區公寓大廈管理維護服務及保全服務標案報價單

職稱	人數	單價	小計	備註
總幹事 (1人)	1			
保全人員 (7人)	7			
小計			總計(含稅)：	